

© 1991 durch die Regierung...

Regierungspräsidium Osnabrück

vom 01.02.1991 bis zum 22.02.1991 (Dm: 591/7. E/1)

Begründung

zur 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 591 - Altstadt - für den Bereich zwischen Klosterstraße, Karl-Strack-Platz und Beckstraße sowie nördlich der Straße "Großer Kalkhof" zwischen Beckstraße und Tibistraße

Gliederung der Begründung

1. Ziel der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 591
2. Vorgaben und Bindungen
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Stadtmitte
3. Situationsbeschreibung und Planungsabsichten
 - 3.1 Planbereich
 - 3.2 Baugebiete
 - 3.3 Markante Straßenzüge
4. Vergnügungsstättenregelung
 - 4.1 Beabsichtigte Regelung
 - 4.2 Abwägung
5. Bürgerbeteiligung
6. Textliche Festsetzungen

1. Ziel der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 591

Durch die 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 591 soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten innerhalb seines Geltungsbereiches geregelt werden, um der unkontrollierbaren Verbreitung dieser Nutzungen - hier insbesondere Spielhallen und Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind - entgegenzuwirken.

2. Vorgaben und Bindungen

2.1 Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bebauungsplanbereich Kerngebiet sowie Gemeinbedarfsfläche - Schule - dar.

Der FNP ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 20 Landesplanungsgesetz abgestimmt und seit dem 10.01.1986 wirksam.

Die Festsetzungen der 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 591 entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan Nr. 591 - Altstadt -, rechtsverbindlich seit dem 25.08.1972, setzt im Plangebiet folgendes fest:

- Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Schule -,
- Kerngebiet (MK) in geschlossener Bauweise zwingend 4-geschossig mit GRZ = 1.0 und GFZ = 2.2 sowie
- Kerngebiet in geschlossener Bauweise, maximal 6-geschossig mit GRZ = 1.0 und GFZ = 2.4.

Ferner ist durch Text festgesetzt, daß in den o. a. MK-Gebieten sonstige Wohnungen gemäß § 7 (2) Ziffer 7 BauNVO vom 26.11.1968 ab dem 2. Obergeschoß zulässig sind.

2.2 Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Stadtmitte

Der Rat der Stadt hat am 03.10.1988 das "Entwicklungskonzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in Duisburg-Stadtmitte" beschlossen, um für das gesamte, städtebaulich als Einheit zu betrachtende Gebiet der Innenstadt eine einheitliche Planung durchführen zu können.

Auf der Grundlage dieses Konzeptes sollen für einzelne Bebauungsplanbereiche entsprechende Vergnügungsstätten-Regelungen getroffen werden.

Die eingehenden Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Konzeptes ergaben, daß folgende Arten von Vergnügungsstätten regelungsbedürftig sind:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 1) der Gewerbeordnung.

sowie

- Einrichtungen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Die übrigen Vergnügungsstättenarten, wie z. B. Diskotheken, Kinos und ähnliche, werden als nicht regelungsbedürftig eingeordnet. Aufgrund ihrer Anzahl und ihrer Standorte werden keine negativen städtebaulichen Auswirkungen von ihnen erwartet.

Aufgrund der untersuchten Ausbreitungsmerkmale der Vergnügungsstätten und der damit befürchteten negativen städtebaulichen Auswirkungen wird im Teilbereich Innenstadt der gesamte engere Citybereich in

- regelungsbedürftige Bereiche und
- nicht regelungsbedürftige Bereiche

aufgeteilt.

Die regelungsbedürftigen Bereiche sind diejenigen Gebiete,

- a) - die überwiegend durch eine vielfältige und zum großen Teil hochwertige Einzelhandelsstruktur geprägt sind und die deshalb zu erhalten und weiter zu entwickeln sind
- und
- die sich in ihrer Nutzungsstruktur als zusammenhängendes Gefüge entlang des hauptsächlichen Käufer- bzw. Passantenstromes (im wesentlichen Fußgängerbereiche) präsentieren.

Hier sollen die zuvor beschriebenen Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden (Kategorie A),

- b) - die durch eine meist vielfältige Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur geprägt sind, jedoch durchsetzt mit einer mehr oder weniger intensiven Wohnnutzung, sowie gastronomischen Einrichtungen und Vergnügungsstätten
- und
- deren Nutzungsstruktur im wesentlichen beibehalten werden soll, jedoch mit der Einschränkung, zukünftig die in Rede stehenden Vergnügungsstättenarten nur dann zuzulassen, wenn durch sie keine negativen Auswirkungen auf die überwiegende Nutzungsstruktur zu befürchten sind.

Hier sollen die zuvor beschriebenen Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zugelassen werden (Kategorie B).

Die übrigen Bereiche werden als nicht regelungsbedürftig eingestuft, da hier

- aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Ausweisung (z. B. WR, WA, Gemeinbedarfsfläche, etc.) oder des vorhandenen Nutzungscharakters des jeweiligen Bereiches (nach § 34 BauGB) Vergnügungsstätten bereits jetzt nicht zulässig sind;
- aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Ausweisung (MK, MI) oder des vorhandenen Nutzungscharakters des jeweiligen Bereiches (nach § 34 BauGB) Vergnügungsstätten unter bestimmten Voraussetzungen zulässig wären, aber trotzdem wegen der vorhandenen Nutzungsstruktur keine - oder nur geringe Nutzungsmöglichkeiten zur Ansiedlung von Vergnügungsstätten bestehen, so daß negative Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Die 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 591 - Altstadt - liegt im regelungsbedürftigen Bereich (Kategorie B der Vergnügungsstättenregelung).

3. Situationsbeschreibung und Planungsabsichten

3.1 Planbereich

Der Planbereich liegt im Innenstadtbereich in bevorzugter Lage der Duisburger City und umfaßt die Blockbebauung zwischen Karl-Strack-Platz, Klosterstraße und Beekstraße sowie das Grundstück der Grundschule "Klosterstraße".

3.2 Baugebiete

Der Bebauungsplanbereich wird neben der Schule durch eine dichte 5- bis 6-geschossige Wohn- und Geschäftsbebauung geprägt. Bei der vorhandenen Nutzung durch zum Teil hochwertige Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen sowie Büroeinrichtungen und Wohnungen handelt es sich um eine typische Kerngebietsnutzung. Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes wurden daher als Kerngebiete (MK) ausgewiesen.

3.3 Markante Straßenzüge

Beekstraße

Die Beekstraße bildet die fußläufige und optische Verbindung zwischen den Parkplätzen Müllersgasse/Klosterstraße und dem Zentrumsbereich Rathaus/Salvatorkirche und nimmt somit den hauptsächlichen Käufer- und Passantenstrom in Nord-Süd-Richtung auf. Die diese Altstadtstraße prägende hohe Geschäfts- hausbebauung weist eine typische Kerngebietsnutzung durch Banken, Textilkaufhäuser, Möbelgeschäfte, Restaurants, Geschäfte für Elektrogeräte, Oberbekleidung und andere, dem Gebietscharakter entsprechende Einrichtungen aus.

4. Vergnügungsstättenregelung

4.1 Beabsichtigte Regelung

Bei dem Plangebiet und seiner Umgebung handelt es sich um einen zentralen innerstädtischen Bereich, der durch eine der Lage entsprechende vielfältige, zum Teil hochwertige Einzelhandelsstruktur geprägt ist, die es zu erhalten und weiterzuentwickeln gilt.

Bei den im Planbereich gelegenen sowie den umgebenden Baugebieten handelt es sich ausnahmslos um Kerngebiete (MK), in denen gemäß § 7(2) Nr. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Vergnügungsstätten allgemein zulässig wären.

Im näheren umliegenden Gebiet des Bebauungsplanes ist bereits eine übermäßig hohe Anzahl von Vergnügungsstätten vorhanden:

Betriebsstätte	Anzahl der Betriebe	Größe ca.
Schwanenstraße 5/7	1	98 m ²
Schwanenstraße 27	1	107 m ²
Schwanenstraße 29	1	33 m ²
Kühlingsgasse 13	1	118 m ²
Kasinostraße 3	1	92 m ²
Kasinostraße 9-11	1	161 m ²
Kasinostraße 24	1	24 m ²
Beekstraße 45	1	135 m ²

insgesamt 8 Betriebe mit einer Gesamtfläche von 768 m².

Diese hohe Anzahl und Größenordnung stellt bereits eine unerwünschte Häufung dieser Einrichtungen in dem betroffenen Bereich dar.

Darüber hinaus wurden an der Universitätsstraße und Kasinostraße 2 neue Spielhallen, an der Kühlingsgasse eine Erweiterung beantragt.

Um eine weitere Verdrängung wichtiger Kerngebietsnutzungen und die damit verbundene Einschränkung der Angebotsvielfalt sowie ein nachteiliges Erscheinungsbild dieses Hauptgeschäftsbereiches zu verhindern und die gewünschte städtebauliche Entwicklung der City nicht erheblich zu gefährden, ist eine Regelung der Vergnügungsstätten notwendig.

Da in einigen Bereichen angrenzender Bebauungspläne der gänzliche Ausschluß der regelungsbedürftigen Vergnügungsstätten festgesetzt ist, z. B. entlang der Fußgängerzone Münzstraße/Beek-

straße, sind - zur Vermeidung eines vermehrten Ansiedlungsdrucks und einer Häufung von Vergnügungsstätten in benachbarten Gebieten - in den Kerngebieten dieser 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 591 - Altstadt - die regelungsbedürftigen Vergnügungsstätten - entsprechend der Vergnügungsstättenregelung - nur "ausnahmsweise zulässig" (siehe textliche Festsetzungen).

Planungsrechtliche Voraussetzung hierfür ist einerseits der § 1 BauNVO, der durch den Absatz 5 die Möglichkeit schafft, für bestimmte Baugebiete oder Teilbereiche der Baugebiete Vergnügungsstätten als eine "Art der zulässigen Nutzung" auszuschließen oder als nur ausnahmsweise zulassungsfähig festzusetzen, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt. Dieses ist gewährleistet, da

- die von der Regelung betroffenen Vergnügungsstätten nur einen schmalen Ausschnitt aus einer Fülle der insgesamt nach § 7 BauNVO in Kerngebieten allgemein zulässigen Nutzungen darstellen,
 - bestehende Einrichtungen durch den Ausschluß nicht betroffen werden und somit im Sinne der Nutzungsvielfalt einer City ein vertretbares Angebot an Vergnügungsstätten vorhanden ist
- und
- in anderen Bereichen der City auch zukünftig Vergnügungsstätten als Ausnahme zugelassen werden können,

Andererseits bedarf eine derartige Nutzungsregelung gemäß § 1 (9) BauNVO der Rechtfertigung durch "besondere städtebauliche Gründe".

Die Bestrebungen der Stadt, die durch übermäßige Ansiedlung von Vergnügungsstätten - insbesondere von Spielhallen - verursachten negativen Entwicklungen wie

- Verdrängung typischer und seriöser Kerngebietsnutzungen
- Veränderung einer vielfältigen Nutzungsstruktur
- negative Beeinträchtigung des städtischen Erscheinungsbildes
- Verlust der Attraktivität und Anziehungskraft der City
- Absinken des Niveaus der Besucherstruktur

zu verhindern, sind eindeutig besondere städtebauliche Gründe im Sinne des § 1 (9) BauNVO.

Diese treffen - wie beschrieben - auf den Planbereich zu.

4.2 Abwägung

Im Rahmen der in § 1 (5) und (6) BauGB gebotenen Abwägung wird dem städtebaulichen Ziel, innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiete die vorgenannten Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zuzulassen, Vorrang gegenüber einer uneingeschränkten Zulässigkeit dieser Einrichtungen gegeben, da

- dieses zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und zu einem Erhalt der dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Funktionsfähigkeit der Kerngebiete sowie des gesamten Citybereiches beiträgt,
- Attraktivitätsverlusten der City hierdurch entgegengewirkt wird,
- dieses den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung dient,
- den Eigentümern der gewerblich genutzten Grundstücke eine Einschränkung der Nutzung ihrer Gebäude - bezogen auf die Einrichtung von Vergnügungsstätten - zugemutet werden kann, weil es eine Vielzahl anderer gewerblicher Nutzungsmöglichkeiten gibt, die auf Dauer für den Eigentümer einen vertretbaren Nutzen erwarten lassen.

5. Bürgerbeteiligung

Von einer Beteiligung der Bürger zu diesem Bebauungsplan kann gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB abgesehen werden, da es sich bei der Planung lediglich um eine textliche Festsetzung handelt und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt.

6. Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen siehe Bebauungsplan.

Diese Begründung gehört zur 1. Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 591
- Altstadt -.

Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Duisburg, den 02.07.1990



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

Se

Die Übernahme der Absichtsbegründung als Entscheidungsbegründung
im Sinne des § 9 (8) Baugesetzbuch wurde am 22.10.1990 vom Rat
der Stadt beschlossen.

Diese Begründung hat in der Zeit vom 12.07.1990 bis 13.08.1990
einschließlich öffentlich ausgelegen.

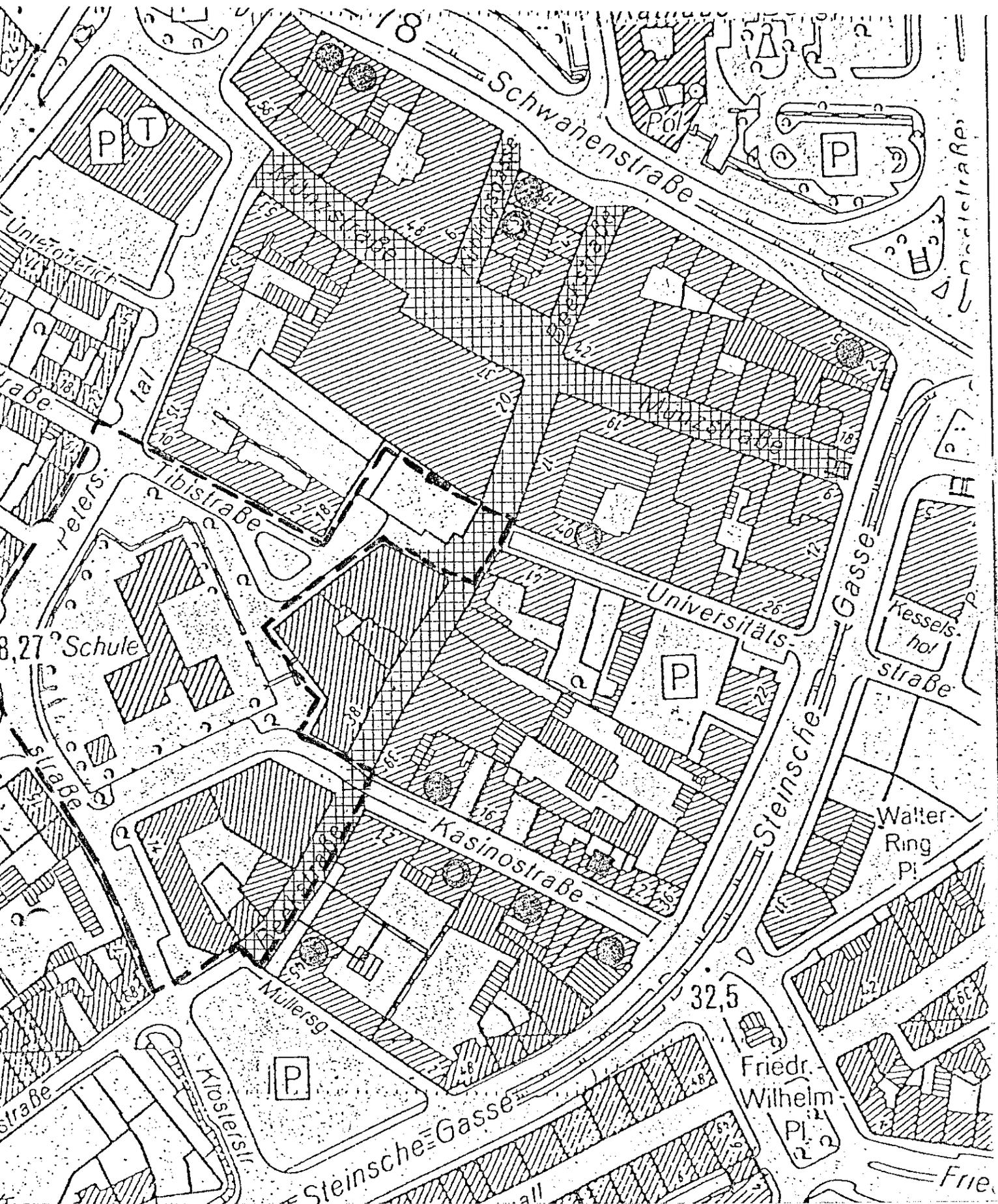
Duisburg, den 26. 10. 90



Der Oberstadtdirektor
In Vertretung

Giersch
Giersch
Beigeordneter

Se



- — — — — Umgrenzung des Bebauungsplangebietes
- ▧ Fußgängerbereich
- Spielhalle vorhanden
- Spielhalle beantragt
- ▨ Einrichtungen mit sexuellem Charakter

1. ERGÄNZUNG ZUM B-PLAN NR. **591**
 - Altstadt -

Übersicht über die im Kernbereich "Altstadt" vorhandenen Vergnügungsstätten